

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/01/2021****DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Rogier 153**OBJET :** dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser l'aménagement d'un 3ème logement, la construction d'un volume en fond de parcelle, la fermeture des balcons en façade arrière, mettre en conformité le remplacement de la vitrine, revoir l'aménagement des logements existants, étendre le commerce vers les caves et revoir l'aménagement des locaux communs, apporter des modifications à la façade arrière et revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :** du 10/12/2020 au 24/12/2020**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise, dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements) :
  - régulariser :
    - l'aménagement d'un 3ème logement en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre II art. 10 (éclairage du séjour) et art. 17 (local vélos) et avec le Règlement Communal d'Urbanisme Titre II art. 13 (local vélos) ;
    - la construction d'un volume en fond de parcelle en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre I art.4 (profondeur – abris de jardin) ;
    - la fermeture des balcons en façade arrière ;
  - mettre en conformité :
    - la construction d'une annexe au dernier étage en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme Titre I art. 6 (hauteur) ;
    - le remplacement de la vitrine ;
  - revoir l'aménagement des logements existants ;
  - étendre le commerce vers les caves et revoir l'aménagement des locaux communs ;
  - apporter des modifications à la façade arrière ;
  - revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins ;
- 2) Vu l'Autorisation de Bâtir du 16 octobre 1953 intitulé « transformer la façade, d'exhausser d'un étage, d'ajouter des annexes aux 1er et 2e étages et des terrasses avec WC » ;
- 3) Vu l'Autorisation de Bâtir du 11 janvier 1954 intitulé « construire une annexe au 3e étage » ;
- 4) Vu l'autorisation du 04 juillet 1968 intitulé « Changement de la vitrine et construction d'un auvent » ;
- 5) Vu le Permis d'Urbanisme du 7 avril 1997 intitulé « Etablir un restaurant (pizzeria) de 78m<sup>2</sup> (ex-commerce) » ;
- 6) Vu le Permis d'Urbanisme du 7 janvier 2010 intitulé « changer l'utilisation d'un commerce (pizzeria) en débit de boisson (salon de thé) » ;
- 7) Vu le REFUS de Permis d'Urbanisme du 11 juin 2019 intitulé :
  - « DEMANDE INITIALE : dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser l'aménagement d'un 3ième logement, mettre en conformité la construction d'annexes, la construction d'un volume en fond de parcelle, la fermeture des balcons en façade arrière et le remplacement de la vitrine, effectuer des travaux structurels intérieurs, revoir l'aménagement des logements existants, construire une terrasse au rez-de-chaussée, ajouter un escalier extérieur et revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins.

- DEMANDE MODIFIÉE : dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser l'aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement, mettre en conformité la construction d'un volume en fond de parcelle, la fermeture des balcons en façade arrière et le remplacement de la vitrine, revoir l'aménagement des logements existants, apporter des modifications à la façade arrière et revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins » ;
- 8) Vu l'art. 192 du COBAT portant sur les permis d'urbanisme visant à régulariser des infractions, le bien ayant fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique établi en date du 13/09/2012 ;
- 9) Considérant que le permis refusé le 11 juin 2019 (Ref. 2016/417=234/153) et introduit en 2016, portant sur le même projet, a bénéficié en son temps d'un avis favorable de la commission de concertation du 6 juillet 2017 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 18 juillet 2017 aux conditions suivantes :
  - proposer une salle de douche avec WC en lieu et place de la seconde chambre aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage (appartement 1 chambre au lieu de 2) ;
  - ne pas utiliser le local compteur gaz comme cave privative ;
  - proposer une façade avant où l'enseigne s'inscrit dans le prolongement de la vitrine et dont l'épaisseur est de 0,25cm maximum ;
  - terminer les travaux endéans l'année qui suit la délivrance du permis d'urbanisme ;
- 10) Considérant que les plans modificatifs introduits dans le cadre de la demande précitée ne respectaient pas les conditions émises ;
- 11) Considérant que la nouvelle demande vise ici la modification des plans dans le respect de ces conditions en tenant compte des remarques formulées dans l'avis précédent ;
- 12) Considérant dès lors que la répartition proposée est de 3 logements 1 chambre d'une superficie plancher de +/- 75 m<sup>2</sup> chacun, que le 3<sup>ème</sup> logement vient prendre place au 3<sup>ème</sup> étage et que le commerce est maintenu au rez-de-chaussée étendu au sous-sol ;
- 13) Considérant que le nouveau logement déroge au Règlement Régional d'Urbanisme puisque le séjour est en léger déficit d'éclairage naturel mais qu'il offre malgré tout de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 14) Considérant que les 2 logements existants (aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) ont été réaménagés afin d'y intégrer une salle de douche et des WC ;
- 15) Considérant que l'emplacement de la salle de bain ne répond pas à la condition émise dans le permis d'urbanisme introduit en 2016 (et refusé), que pour des raisons techniques celle-ci doit être maintenue en partie arrière où les canalisations sont déjà présentes, mais que l'aménagement proposé permet un accès au WC conforme aux Règlements d'Urbanisme ;
- 16) Considérant que les petites chambres, situées en partie avant gauche des appartements existants aux 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étages ont été remplacées par un local non habitable (bureau) attenant à la chambre ;
- 17) Considérant dès lors que l'habitabilité de ces logements ainsi transformés est acceptable ;
- 18) Considérant que les balcons ont été intégrés à chaque niveaux en prolongation des affectations existantes et que cela permet une augmentation des superficies habitables (pour les logements) et permet également la suppression d'un accès éventuel à la terrasse par la clientèle du commerce (débit de boisson) ;
- 19) Considérant que l'annexe située au 3<sup>ème</sup> étage est agrandie, que le nouveau volume vient s'aligner à la façade arrière, qu'une rehausse du mitoyen de droit a été réalisé sans préjudice pour le voisin concerné ;
- 20) Considérant que les annexes construites en infraction dans la zone de cours et jardins, le long du mur mitoyen gauche, sont démolies ;
- 21) Considérant que l'abri de jardin déroge à l'art. 4 du titre I du RRU mais que la dérogation est légère et donc acceptable ;
- 22) Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins est conforme aux réglementations en vigueur ;
- 23) Considérant que le commerce est étendu en cave, qu'un bureau accessoire au commerce et non accessible à la clientèle prend place en façade arrière avec accès au jardin ;
- 24) Considérant que la configuration ne permet pas l'accès au jardin à la clientèle, ce qui permet le maintien de la quiétude de l'intérieur d'ilot ;
- 25) Considérant que les parties communes au rez-de-chaussée ne permettent pas d'en aménager mais que la situation de l'immeuble, à proximité d'un axe important bien desservi par les transports en commun, permet de s'en passer et que la demande de dérogation pourrait être accordée ;
- 26) Considérant que la vitrine s'intègre bien à la façade et comprend une entrée indépendante pour le commerce ;

- 27) Considérant que les enseignes, si elles ne sont pas conformes aux Règlements d'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;
- 28) Considérant de tout ce qui précède que le projet répond globalement à l'avis émis précédemment par la commission de concertation et le Collège des bourgmestre et échevins, et que dès lors le permis peut être accordé ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- terminer les travaux endéans l'année qui suit la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - profondeur d'une construction mitoyenne,
- Art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - profondeur d'une construction mitoyenne,
- Art. 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - éclairage naturel,
- Art. 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - local commun pour vélo et voitures d'enfant,
- Art.13 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme - local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants,

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*